

# News Release

平成20年9月12日

## 平成20年上半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- **新築戸建成約数、前年同期比 17.0%増と 2 期連続の増加。23 区、横浜・川崎市が回復。郊外エリアは供給細る。**
- **5 千万円以上の増加の勢い鈍る。エリアによる違い顕著。都心部では高額物件が伸び、周辺部では低額物件が増加。**
- **沿線別成約数、トップは東武伊勢崎線。**
- **成約価格は前年同期比 5 期ぶり、前期比は 6 期ぶり下落に転じる。**
- **立地、様変り。23 区の駅近物件は一転、大幅減。都下、神奈川県下では「20 分超・バス便」の割合が大幅増。**

不動産総合情報サービスのアットホーム株式会社（本社：東京都大田区、代表取締役：松村文衛）では、このたび、平成20年上半期（1月～6月）における首都圏の「新築戸建分譲住宅」の市場動向をまとめましたのでご案内いたします。

平成20年上半期における新築戸建成約数、平均成約価格および変動率

	成約数	前年同期比	登録数の 前年同期比	成約価格	前期比	前年同期比	登録価格	前年同期比
東京23区	1,590件	15.3%	13.8%	5,434万円	▲0.1%	2.2%	5,320万円	1.0%
東京都下	2,497件	16.0%	5.6%	3,860万円	▲3.9%	▲2.4%	3,934万円	▲3.7%
横浜・川崎市	1,726件	24.4%	31.2%	4,463万円	▲0.4%	2.6%	4,669万円	2.9%
神奈川県下	1,717件	22.1%	▲10.1%	3,247万円	▲1.0%	▲0.3%	3,399万円	▲0.0%
埼玉県	3,330件	11.2%	▲17.6%	2,922万円	▲2.6%	▲2.3%	3,045万円	▲2.6%
千葉県	1,595件	20.6%	▲6.6%	2,789万円	▲0.7%	▲3.1%	2,958万円	▲0.2%
首都圏	12,455件	17.0%	▲3.1%	3,663万円	▲1.3%	▲0.3%	3,720万円	2.1%

## 1. 成約数および各エリアの占める割合

上半期の成約数は 12,455 件、前年同期比 17.0%増と 2 期連続の増加。  
 23 区、横浜・川崎市が回復し増加率が上昇。郊外エリアでは供給細る。  
 登録・成約ともに最も多いのは埼玉県だが前年同期比は低下、  
 首都圏に占める割合は登録が 28.2%、成約は 26.7%。

成約数および前年同期比

	成約数	前年同期比 増減率	19年下半期の 増減率	登録物件の 前年同期比
東京 23 区	1,590 件	15.3%	▲ 7.1%	13.8%
東京都下	2,497 件	16.0%	20.3%	5.6%
横浜・川崎市	1,726 件	24.4%	▲ 0.4%	31.2%
神奈川県下	1,717 件	22.1%	12.8%	▲10.1%
埼玉県	3,330 件	11.2%	17.8%	▲17.6%
千葉県	1,595 件	20.6%	13.0%	▲ 6.6%
首都圏	12,455 件	17.0%	10.7%	▲ 3.1%

エリア別割合および前年同期比

	成約物件		登録物件	
	首都圏に占める割合	前年同期比 増減幅	首都圏に 占める割合	前年同期比 増減幅
東京 23 区	12.8%	▲ 0.2p	12.8%	1.9p
東京都下	20.0%	▲ 0.2p	20.3%	1.6p
横浜・川崎市	13.9%	0.9p	11.0%	2.9p
神奈川県下	13.8%	0.6p	11.1%	▲ 0.8p
埼玉県	26.7%	▲ 1.5p	28.2%	▲ 4.9p
千葉県	12.8%	0.4p	16.6%	▲ 0.7p

## 2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

5,000万円以上の高額物件の増加の勢い鈍る。  
一方で2,000万円未満の低額物件が67.8%の大幅増。

エリアによる違い顕著。

都心部（23区、横浜・川崎市）では5,000万円以上の物件が伸び、  
周辺部（埼玉県、千葉県）では2,000万円未満の物件が大幅に増加。

売れ筋は、東京23区が5,000万円以上、横浜・川崎市が4,000万円台、  
東京都下、神奈川県下が3,000万円台、埼玉県、千葉県が2,000万円台。

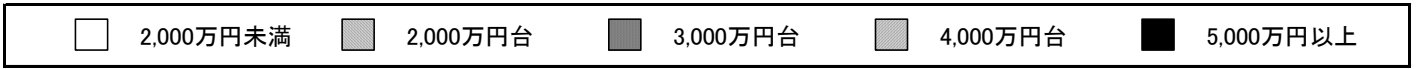
価格帯別成約数の前年同期比増減率および全体に占める割合・増減幅(首都圏)

	前年同期比増減率			全体に占める割合			
	19年下半期	20年上半期	登録数の 前年同期比	20年上半期	前期比	前年同期比	登録物件の 割合
2,000万円未満	6.8%	<b>67.8%</b>	34.4%	5.7%	1.3p	<b>1.6p</b>	4.0%
2,000万円台	8.2%	<b>19.6%</b>	▲ 9.3%	31.7%	0.4p	<b>0.0p</b>	31.6%
3,000万円台	6.2%	<b>13.8%</b>	▲ 8.4%	32.7%	0.4p	▲ <b>1.6p</b>	32.3%
4,000万円台	13.8%	<b>17.3%</b>	4.0%	17.6%	▲ 1.1p	▲ <b>0.3p</b>	19.2%
5,000万円以上	31.7%	<b>22.1%</b>	14.6%	12.3%	▲ 1.0p	<b>0.3p</b>	12.9%

エリア別・価格帯別成約数の前年同期比増減率およびエリアに占める割合・増減幅

(上段：前年同期比増減率、下段：エリアに占める割合、カッコ内は前年同期比増減幅)

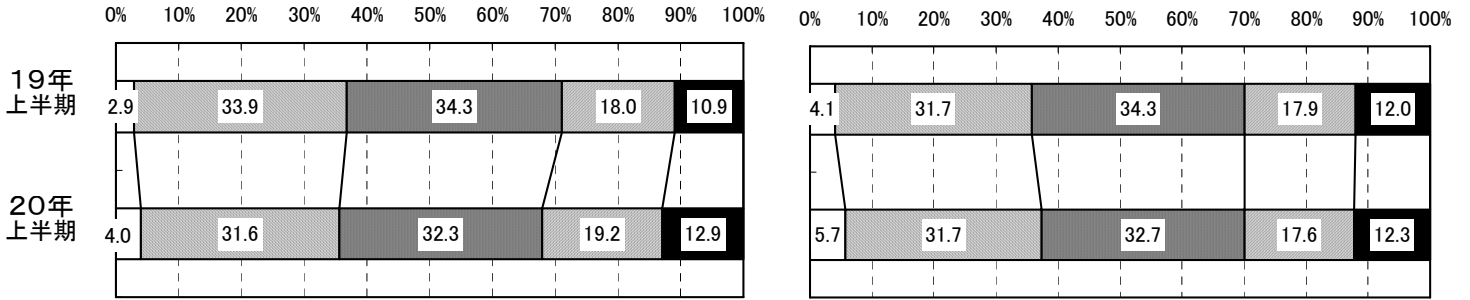
	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	— — (—)	<b>26.9%</b> 2.3%( 0.0p)	<b>28.5%</b> 22.8%( 1.1p)	<b>8.4%</b> 26.8%(▲3.3p)	<b>28.0%</b> 48.1%( 2.2p)
東京都下	<b>239.3%</b> 4.4%( 2.9p)	<b>25.8%</b> 22.6%( 1.8p)	<b>9.3%</b> 34.4%(▲1.9p)	<b>9.1%</b> 24.4%(▲1.4p)	<b>5.9%</b> 14.2%(▲1.4p)
横浜・川崎市	— — (—)	<b>12.5%</b> 3.2%(▲0.3p)	<b>10.7%</b> 36.4%(▲4.3p)	<b>27.4%</b> 39.2%( 1.1p)	<b>47.8%</b> 21.2%( 3.5p)
神奈川県下	<b>6.8%</b> 2.7%(▲0.4p)	<b>21.2%</b> 40.7%(▲0.5p)	<b>25.5%</b> 43.9%( 1.0p)	<b>43.3%</b> 11.2%( 1.6p)	▲ <b>42.2%</b> 1.5%(▲1.7p)
埼玉県	<b>75.0%</b> 10.7%( 3.6p)	<b>13.1%</b> 48.9%(▲1.4p)	<b>10.2%</b> 33.2%(▲1.8p)	<b>15.3%</b> 6.5%( 0.0p)	▲ <b>21.4%</b> 0.7%(▲0.4p)
千葉県	<b>44.2%</b> 12.5%( 2.0p)	<b>26.8%</b> 59.0%( 2.6p)	<b>5.7%</b> 22.2%(▲3.2p)	<b>1.3%</b> 5.1%(▲1.0p)	▲ <b>9.5%</b> 1.2%(▲0.4p)



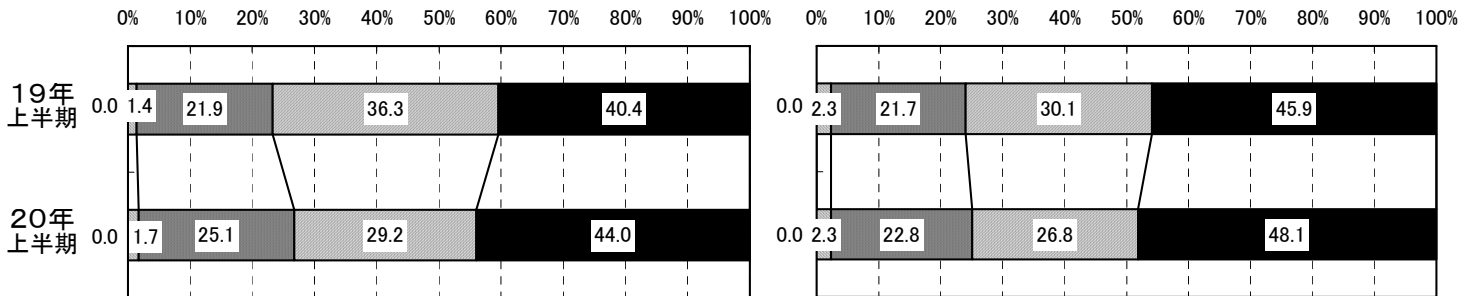
登録物件

成約物件

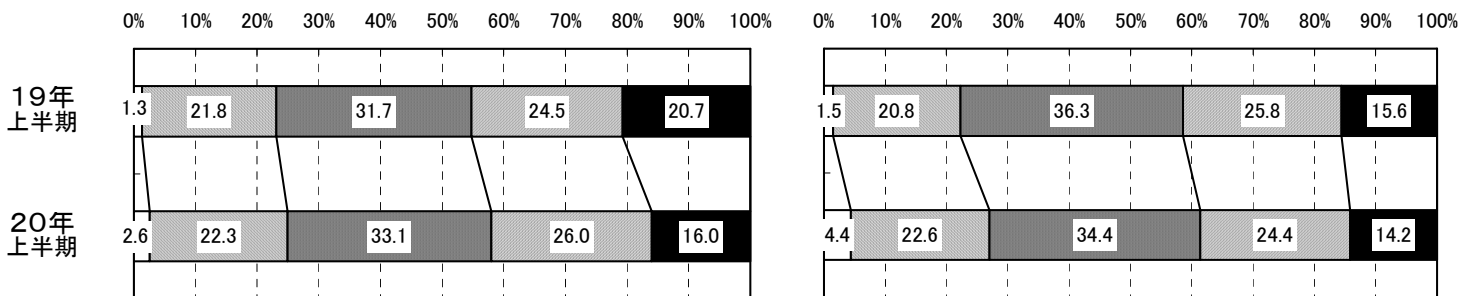
首都圏

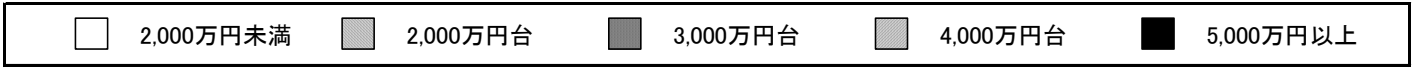


東京23区



東京都下

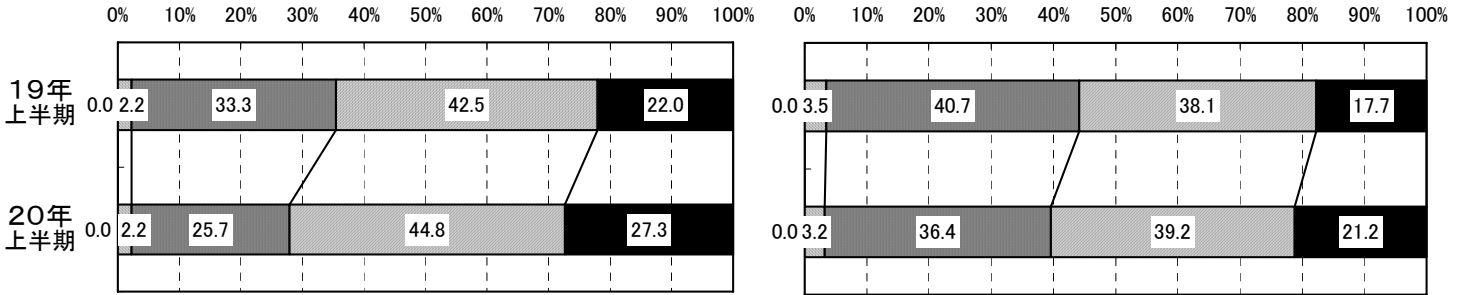




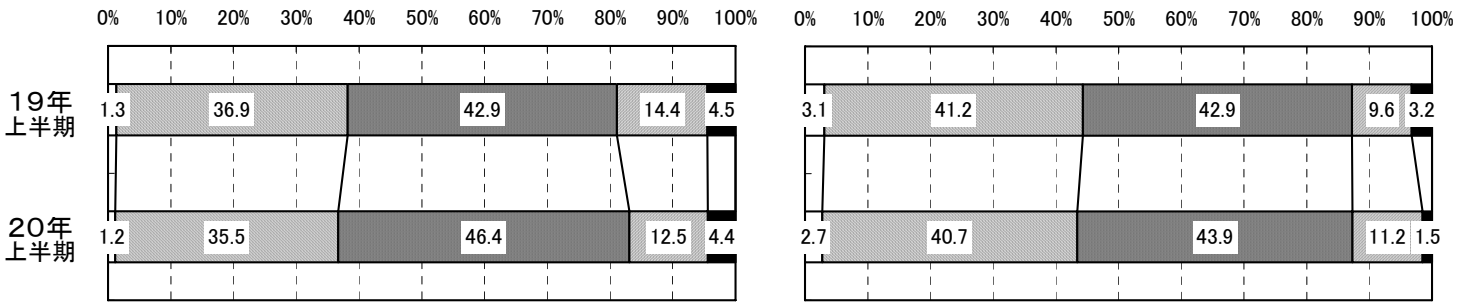
登録物件

成約物件

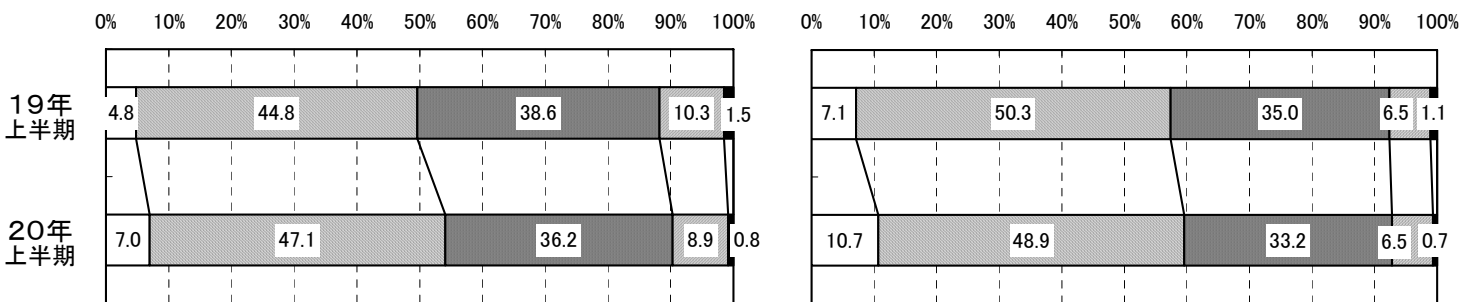
横浜・川崎市



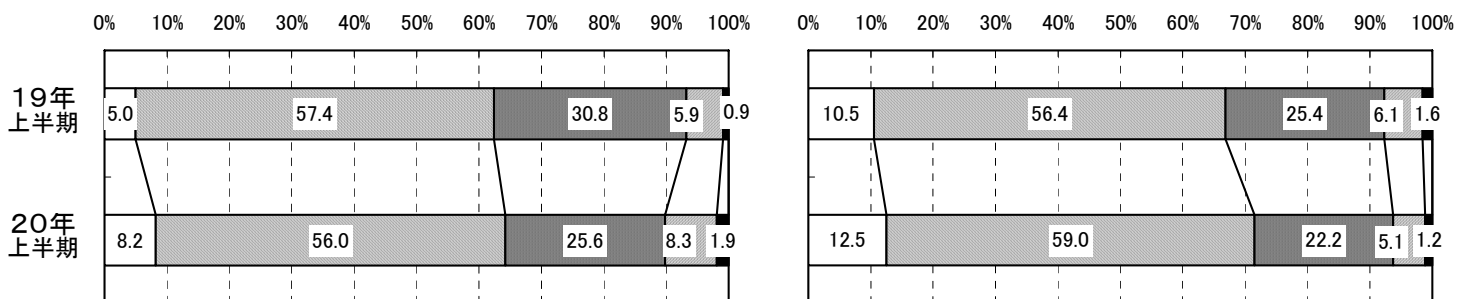
神奈川県下



埼玉県



千葉県



### 3. 沿線別・市区別成約数トップ5および平均価格

成約数が最も多いのは、沿線別では東武伊勢崎線、次いでJR中央本線。

市区別では、東京23区＝練馬区、東京都下＝八王子市、  
横浜・川崎市＝鶴見区、神奈川県下＝相模原市、  
埼玉県＝さいたま市、千葉県＝船橋市。

沿線別成約数トップ5および平均価格

1	沿線名	件数	所在地別平均価格			
			東京都	埼玉県	東京都下	神奈川県
1	東武伊勢崎線	723件	3,747万円	2,617万円		
2	JR中央本線	717件	7,477万円	4,014万円		
3	小田急小田原線	665件	4,900万円	3,199万円		
4	JR京浜東北・根岸線	598件	4,444万円	3,481万円		
5	東武東上線	576件	4,704万円	3,162万円		

登録物件における沿線別トップ5

1	東武伊勢崎線
2	JR中央本線
3	JR京浜東北・根岸線
4	小田急小田原線
5	東武東上線

市区別成約数トップ5および平均価格

	東京23区	東京都下	横浜・川崎市	神奈川県下	埼玉県	千葉県
1	練馬区 (314件)	八王子市 (465件)	横・鶴見区 (109件)	相模原市 (292件)	さいたま市 (577件)	船橋市 (288件)
	5,274万円	2,801万円	4,254万円	3,188万円	3,204万円	2,952万円
2	足立区 (259件)	町田市 (240件)	横・旭区 (103件)	横須賀市 (186件)	川口市 (271件)	柏市 (226件)
	3,712万円	3,698万円	4,127万円	3,008万円	3,322万円	2,571万円
3	世田谷区 (141件)	立川市 (117件)	横・南区 (102件)	藤沢市 (167件)	川越市 (208件)	松戸市 (181件)
	7,820万円	4,165万円	3,895万円	3,972万円	2,790万円	3,018万円
4	杉並区 (133件)	あきるの市 (116件)	横・戸塚区 (99件)	茅ヶ崎市 (130件)	所沢市 (163件)	千葉市 (181件)
	7,252万円	2,689万円	3,846万円	3,644万円	3,252万円	2,619万円
5	板橋区 (121件)	武蔵村山市 (115件)	川・宮前区 (99件)	大和市 (122件)	新座市 (153件)	市川市 (128件)
	4,638万円	2,764万円	4,787万円	3,648万円	3,576万円	3,790万円

#### 4. 平均成約価格

成約価格は下落に転じる。首都圏の平均価格は3,663万円、前年同期比0.3%下落、前期比は1.3%下落。前年同期比は5期ぶり、前期比は6期ぶりの下落。

東京23区は前期比9期ぶりに下落、前年同期比は8期連続上昇。23区のみ登録価格より成約価格の方が高い。

横浜・川崎市は前期比7期ぶりに下落、前年同期比は7期連続上昇。千葉県は前期比2期連続下落。

新築戸建のエリア別成約価格

	19年上半期	19年下半期	前期比	前年同期比	20年上半期	前期比	前年同期比
東京23区	5,319万円	5,437万円	2.2%	6.4%	5,434万円	▲0.1%	2.2%
東京都下	3,956万円	4,015万円	1.5%	6.9%	3,860万円	▲3.9%	▲2.4%
横浜・川崎市	4,352万円	4,483万円	3.0%	3.3%	4,463万円	▲0.4%	2.6%
神奈川県下	3,258万円	3,279万円	0.6%	3.7%	3,247万円	▲1.0%	▲0.3%
埼玉県	2,990万円	2,999万円	0.3%	1.5%	2,922万円	▲2.6%	▲2.3%
千葉県	2,878万円	2,809万円	▲2.4%	0.5%	2,789万円	▲0.7%	▲3.1%
首都圏	3,674万円	3,710万円	1.0%	2.3%	3,663万円	▲1.3%	▲0.3%

登録価格および前年同期比

	20年上半期	前年同期比
東京23区	5,320万円	1.0%
東京都下	3,934万円	▲3.7%
横浜・川崎市	4,669万円	2.9%
神奈川県下	3,399万円	▲0.0%
埼玉県	3,045万円	▲2.6%
千葉県	2,958万円	▲0.2%
首都圏	3,720万円	2.1%

## 5. 平均成約面積および駅からの所要時間

平均成約面積は、敷地・建物ともに前年同期比縮小。  
敷地面積は、千葉県の縮小目立つ。東京 23 区は拡大。

立地、様変り。2 期連続で増加していた 23 区の駅近物件は一転、  
大幅に減少するも登録物件よりは割合が高く、需給のズレ目立つ。  
都下、神奈川県下では「20 分超・バス便」の割合が大幅増。  
最も多いのは、23 区では「5～10 分」、他エリアは「20 分超・バス便」。

### 平均面積

	敷地面積				建物面積			
	成約物件		登録物件		成約物件		登録物件	
	面積	前年同期比	面積	前年同期比	面積	前年同期比	面積	前年同期比
東京 23 区	82.55 m <sup>2</sup>	3.1%	84.10 m <sup>2</sup>	0.2%	92.68 m <sup>2</sup>	▲ 1.0%	91.39 m <sup>2</sup>	▲ 2.7%
東京都下	118.64 m <sup>2</sup>	▲ 0.9%	117.72 m <sup>2</sup>	▲ 3.1%	92.41 m <sup>2</sup>	▲ 0.6%	92.18 m <sup>2</sup>	▲ 1.7%
横浜・川崎市	106.50 m <sup>2</sup>	▲ 1.5%	106.74 m <sup>2</sup>	▲ 2.1%	96.21 m <sup>2</sup>	0.3%	95.99 m <sup>2</sup>	▲ 0.5%
神奈川県下	112.21 m <sup>2</sup>	▲ 2.0%	110.74 m <sup>2</sup>	▲ 3.1%	94.07 m <sup>2</sup>	▲ 0.7%	93.52 m <sup>2</sup>	▲ 1.0%
埼玉県	134.67 m <sup>2</sup>	▲ 0.7%	137.31 m <sup>2</sup>	1.2%	98.38 m <sup>2</sup>	▲ 0.4%	98.23 m <sup>2</sup>	▲ 0.8%
千葉県	134.58 m <sup>2</sup>	▲ 3.1%	134.19 m <sup>2</sup>	▲ 1.4%	99.65 m <sup>2</sup>	▲ 1.6%	99.29 m <sup>2</sup>	▲ 2.5%
首都圏	117.77 m <sup>2</sup>	▲ 1.3%	119.55 m <sup>2</sup>	▲ 2.7%	95.79 m <sup>2</sup>	▲ 0.6%	95.57 m <sup>2</sup>	▲ 1.8%

### 駅からの所要時間(徒歩分)別割合 (上段：成約物件、下段：登録物件、カッコ内は前年同期比増減幅)

	5 分以下	10 分以下	15 分以下	20 分以下	20 分超バス便
東京 23 区	12.1%(▲0.7p) 9.2%(▲2.2p)	30.8%(▲3.6p) 26.1%(▲4.0p)	29.6%( 1.0p) 29.0%( 1.9p)	13.8%( 3.1p) 16.2%( 3.4p)	13.7%( 0.2p) 19.5%( 0.9p)
東京都下	5.5%(▲1.2p) 6.0%( 0.0p)	16.1%(▲2.4p) 15.9%(▲0.4p)	21.1%(▲2.9p) 23.1%( 3.4p)	18.3%(▲2.1p) 17.4%(▲2.3p)	39.0%( 8.6p) 37.6%(▲0.7p)
横浜・川崎市	5.8%(▲0.4p) 6.9%(▲0.5p)	21.7%( 4.6p) 23.4%( 6.1p)	26.9%( 4.5p) 28.5%( 1.8p)	16.5%(▲5.4p) 16.5%(▲1.0p)	29.1%(▲3.3p) 24.7%(▲6.4p)
神奈川県下	6.1%(▲0.4p) 6.8%( 0.8p)	16.3%(▲3.7p) 16.4%(▲0.5p)	20.9%( 1.6p) 20.4%( 1.1p)	13.1%(▲3.8p) 13.1%(▲2.7p)	43.6%( 6.3p) 43.3%( 1.3p)
埼玉県	5.0%( 0.1p) 4.3%( 0.2p)	13.5%( 0.4p) 13.3%( 0.4p)	22.8%( 1.2p) 21.2%(▲3.1p)	18.7%(▲2.1p) 19.6%(▲0.2p)	40.0%( 0.4p) 41.6%( 2.7p)
千葉県	6.3%(▲0.7p) 6.3%(▲0.7p)	19.8%( 1.3p) 23.5%( 0.2p)	27.0%(▲1.4p) 25.4%( 0.2p)	17.5%(▲1.6p) 17.4%( 2.2p)	29.4%( 2.4p) 27.4%(▲1.9p)
首都圏	6.4%(▲0.5p) 6.2%(▲0.1p)	18.6%(▲0.5p) 18.6%( 0.6p)	24.2%( 0.5p) 24.0%( 0.5p)	16.7%(▲2.1p) 17.3%(▲0.3p)	34.1%( 2.6p) 33.9%(▲0.7p)